

## Audience publique du 27 juin 2013

---

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire du Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

la société à responsabilité limitée **AAAAAAA** ,

demanderesse, comparant par Maître Michel FOEHR, avocat à la Cour, en remplacement de Maître François COLLOT, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et :

**BBBBBBB** ,

défenderesse, comparant par Maître Ludovic MATHIEU, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Nicolas BAUER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Esch-sur-Alzette.

---

## FAITS

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute du présent jugement - déposée le 11 février 2013 au greffe de la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette.

Sur convocations émanant du greffe, elle fut appelée à l'audience publique du 11 avril 2013, lors de laquelle elle fut fixée contradictoirement à l'audience publique du 6 juin 2013 pour plaidoiries.

A cette audience l'affaire fut utilement retenue, les mandataires des parties entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, **le jugement qui suit** :

Suivant contrat de bail commercial signé le 25 février 2011, la société à responsabilité limitée AAAAAAA S.à.r.l. (ci-après la société AAAAAAA) a donné en location à la société BBBBBBB en voie de constitution un local commercial dans le complexe commercial moyennant paiement d'un loyer mensuel indexé de 4.534,88 € HTVA , assorti d'avances sur charges de 3 €/m<sup>2</sup>, soit le montant de 485,88 € par mois, payable d'avance au début de chaque mois. Le contrat de bail, conclu pour une durée de neuf années avec possibilité de résiliation à

la fin de la 3<sup>e</sup> année et de la 6<sup>e</sup> année, a pris effet le 1<sup>er</sup> septembre 2011. La société BBBB BBB a pu disposer des lieux loués à partir du 1<sup>er</sup> août 2011 afin d'y aménager les étalages et le mobilier. Il ressort encore des conditions particulières signées entre parties que le bailleur octroie au preneur une gratuité de deux mois de loyer de sorte que le premier loyer est payable à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2011 et que le loyer pour la première année est fixé au montant de 4.049 € HTVA pendant les 10 mois soit du 1<sup>er</sup> novembre 2011 au 31 août 2012 et que le loyer mensuel et définitif à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2012 est fixé au montant de 4.534,88 € HTVA.

Suivant contrat de bail signé le 25 février 2011, la société AAAAAAA a donné en location à la société BBBB BBB un emplacement parking dans le même complexe commercial et résidentiel « AAAAAAA » moyennant paiement d'un loyer mensuel de 125 € HTVA, payable d'avance au début de chaque mois. Le contrat de bail, conclu pour une durée d'une année renouvelable, a pris effet le 1<sup>er</sup> août 2011.

Par requête déposée le 11 février 2013 au greffe du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, la société AAAAAAA fait convoquer la société BBBB BBB à comparaître devant le juge de paix siégeant en matière de bail commercial pour l'entendre condamner à lui payer le montant de 56.799,58 € assorti des intérêts conventionnels au taux de 10% l'an sur les loyers échus et à échoir, à compter de leurs échéances respectives, sinon de la mise en demeure du 15 octobre 2012, sinon à partir de la demande en justice à titre d'arriérés de loyer avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde et pour l'entendre condamner à déguerpir des lieux loués après résiliation du bail existant entre parties aux torts de la locataire, et ce endéans les huit jours de la notification du jugement à intervenir.

La société AAAAAAA sollicite encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, sinon de se voir accorder une provision à hauteur de 56.799,58 €, la condamnation de la société BBBB BBB à lui payer une indemnité de 1.500 € sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et elle se réserve le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance pour les loyers, respectivement indemnités d'occupation à échoir.

Elle conclut finalement à la validation de la saisie-gagerie pratiquée en date du 29 janvier 2013 par l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER, en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN et à la voir convertir en saisie-exécution.

#### Prétentions des parties :

A l'appui de sa demande la société AAAAAAA expose que la locataire n'a payé ni le loyers pour les mois de janvier 2012 à décembre 2012 inclus, ni les avances sur charges pour les mois de septembre 2011 au mois de décembre 2012 inclus, ni le loyer du parking pour les mois de février 2012 à novembre 2012 inclus. Seul un paiement partiel de 1.000 € aurait été réglé par la société BBBB BBB.

A l'audience des plaidoiries, la société AAAAAAA augmente sa demande pécuniaire au montant de 82.085,48 € ventilé comme suit :

**DECOMPTE ACTUALISE DANS L'AFFAIRE**

1. Loyers

	Date facture	échéance	montant
Loyers janvier 2012	24/01/2012	24/02/2012	4 049,00
Loyers février 2012	24/01/2012	24/02/2012	4 049,00
Loyers mars 2012	22/02/2012	22/03/2012	4 049,00
Loyers avril 2012	23/03/2012	22/04/2012	4 049,00
Loyers mai 2012	26/04/2012	26/05/2012	4 049,00
Loyers juin 2012	30/05/2012	29/06/2012	4 049,00
Loyers juillet 2012	22/06/2012	22/07/2012	4 049,00
Loyers août 2012	23/07/2012	22/08/2012	4 049,00
Loyers septembre 2012	30/08/2012	29/09/2012	4 049,00
Loyers octobre 2012	26/09/2012	26/10/2012	4 049,00
Loyers novembre 2012	26/10/2012	25/11/2012	4 049,00
Loyers décembre 2012	26/11/2012	26/12/2012	4 049,00
Loyers janvier 2013	21/05/2013	21/06/2013	4 049,00
Loyers février 2013	04/02/2013	04/03/2013	4 049,00
Loyers mars 2013	01/03/2013	01/04/2013	4 049,00
Loyers avril 2013	02/04/2013	02/05/2013	4 049,00
Loyers mai 2013	15/04/2013	15/05/2013	4 049,00
Loyers juin 2013			4 049,00
Total			72.882,00 EUR

2. Avances sur charges

	Date facture	échéance	montant
Charges	26/08/2011	25/09/2011	485,88
Charges	22/09/2011	22/10/2011	485,88
Charges	31/10/2011	30/11/2011	485,88
Charges	21/11/2011	21/12/2011	485,88
Charges	04/01/2012	03/02/2012	485,88
Charges	24/01/2012	23/02/2012	485,88
Charges	23/03/2012	23/04/2012	485,88
Charges	26/04/2012	26/05/2012	485,88
Charges	30/05/2012	29/06/2012	485,88
Charges	22/06/2012	22/07/2012	485,88
Charges	23/07/2012	22/08/2012	485,88
Charges	30/08/2012	29/09/2012	485,88
Charges	26/09/2012	26/10/2012	485,88
Charges	28/09/2012	28/10/2012	485,88

Charges	26/10/2012	25/11/2012	485,88
Charges	26/11/2012	26/12/2012	485,88
Charges	21/05/2013	25/06/2013	485,88
Charges	04/02/2013	04/03/2013	485,88
Charges	01/03/2013	01/04/2013	485,88
Charges	02/04/2013	02/05/2013	485,88
Charges	15/04/2013	15/05/2013	485,88
Total			10.203,48 EUR

3. Total 1 et 2 (72.882,00 + 10.203,48)	83.085,48 EUR
4. Paiement partiel	- 1.000,00 EUR
5. Total redû	82.085,48 EUR

**GRAND TOTAL**

**82.085,48 EUR**

A l'audience publique du 6 juin 2013, la société BBBBBB se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la requête en la forme.

Au fond, elle demande acte que la société AAAAAA a déclaré qu'elle a réglé l'intégralité du loyer relatif à la location du parking.

Il convient de lui en donner acte.

Pour le surplus, la société BBBBBB conteste la demande adverse dans son intégralité. Elle se base sur un avenant signé entre parties et qui aurait revu le loyer à la baisse, notamment au montant de 1.000 € HTVA pour la période allant du mois de janvier au mois de juin 2012. Elle explique cette réduction du loyer par d'importants travaux entrepris au sein de la galerie marchande ayant empêché les locataires à exercer leurs activités dans des conditions correctes. La société BBBBBB verse encore différents messages électroniques pour établir les difficultés rencontrées pour exercer correctement son activité commerciale. Elle conclut à voir entendre les représentants des parties figurant dans les courriels, CCCCCC et DDDDDD, dans le cadre d'une comparution personnelle des parties. La société BBBBBB s'oppose également à la demande en paiement d'une indemnité de procédure et à l'allocation d'une provision.

La société AAAAAA conclut au rejet des pièces lui communiquées à 15.07 heures la veille. A titre subsidiaire, elle donne à considérer que l'avenant versé en cause prévoyait une condition suivant laquelle la société BBBBBB aurait dû verser au chaque premier du mois pour la période allant du mois de janvier au mois de juin 2012 le montant de 1.000 €. Cette condition ne s'étant jamais réalisée, l'avenant conclu entre parties serait devenu caduc de sorte que le loyer serait resté fixé au montant de 4.049 € tel que convenu contractuellement entre parties. La société AAAAAA s'insurge contre le fait que la société BBBBBB a occupé les lieux loués pendant un an et demi sans avoir versé le moindre montant à l'exception des 1.000 €. Elle s'oppose à voir entendre les parties dans le cadre d'une comparution personnelle des parties pour la raison

que le point de vue de la société BBBBBBBB ne serait pas clair – cette dernière ayant dans un message électronique du 22 novembre 2012 exprimé son souhait de quitter les lieux loués sans pour autant avoir remis les clefs pour le 20 décembre 2012, ni avoir procédé à l'état des lieux tel qu'elle le lui avait proposé en guise de réponse.

Par ailleurs, les problèmes dont la société BBBBBBBB se prévaut ne concerneraient que les parties communes et ne seraient certainement pas la cause d'un afflux insuffisant de clientèle, le magasin BBBBBBBB étant accessible de l'extérieur de sorte que la clientèle ne pouvait pas être gênée par les travaux entrepris dans les parties communes.

Elle expose d'ailleurs que même si gêne il y avait, cette gêne n'aurait certainement pas pu défaire la société BBBBBBBB de son obligation de payer le loyer.

#### Motifs de la décision :

La requête est recevable pour avoir été déposée dans les forme et délai de la loi.

#### - Quant au rejet des pièces

Le tribunal rappelle qu'il est de jurisprudence qu'en la matière où le ministère d'avoué n'est pas obligatoire, les pièces peuvent être communiquées à la barre de la juridiction à la condition que les droits de la défense ne soient pas lésés. Si après cette communication, le mandataire, qui a pu raisonnablement et suffisamment en prendre inspection, n'a plus eu d'observation à faire, le moyen tendant au rejet de ladite pièce n'est pas fondé (cf. Cour d'Appel, 27 novembre 1992, réf. biblio. 14220 et 14415).

En l'espèce, les pièces dont la société AAAAAAA demande le rejet sont l'avenant signé entre parties et les courriels échangés entre parties.

Il s'ensuit que ces pièces étaient connues de la bailleresse et du fait qu'elles furent communiquées la veille des plaidoiries au mandataire de celle-ci à 15.07 heures, elle disposait de suffisamment de temps pour en débattre avec sa mandante, de sorte que les droits de la défense de cette dernière n'ont pas été lésés.

Par conséquent, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de rejet des pièces de la société AAAAAAA.

#### - Quant au fond

En l'espèce, la société BBBBBBBB se base essentiellement sur l'avenant au contrat de bail signé le 26 mars 2012 entre parties pour voir déclarer la demande adverse non fondée.

Or, l'avenant versé en cause prévoit :

*« 1. Il est accordé un geste commercial de 3.534,18 € HTVA pour les mois de janvier à juin 2012. Le loyer pour cette période est donc fixé à 1.000 € HTVA par mois. Le montant du loyer sera ensuite conforme au loyer initialement fixé et indexé conformément aux dispositions du contrat de bail.*

*2. Le bailleur accepte à titre commercial une gratuité pour les loyers courant jusqu'au 31 décembre 2011.*

*3. Les réductions et gratuité octroyées aux points 1. et 2. de la présente convention sont soumises à l'expresse condition d'un paiement régulier des loyers conformément au point 1 du présent avenant (...). »*

Il ressort de ces termes qu'en signant l'avenant au contrat de bail la société AAAAAAA acceptait d'accorder une remise, respectivement une diminution du loyer à la société BBBBBBB sous la condition que cette dernière paye au moins le montant réduit de manière régulière. La remise, respectivement la diminution du loyer étaient dès lors soumises à une condition suspensive consistant dans le paiement régulier du loyer réduit.

En effet, en vertu de l'article 1168 du code civil, l'obligation est conditionnelle lorsqu'on la fait dépendre d'un événement futur et incertain, soit en la suspendant jusqu'à ce que l'événement arrive, soit en la résiliant, selon que l'évènement arrive ou n'arrive pas.

Les parties sont libres de subordonner l'existence ou la réalisation d'un droit à l'arrivée d'une condition, qui doit être stipulée clairement et traduire la volonté des parties.

Si la rédaction est incomplète ou si les termes employés peuvent prêter à équivoque, il appartient au juge de rechercher la commune intention des parties, toute dénaturation de la volonté des parties étant prohibée.

L'intérêt majeur de la distinction entre la condition suspensive et la condition résolutoire réside dans la différence de la situation des parties durant le temps où la condition est pendante et ses effets quand elle se réalise. En cas de contrat sous condition suspensive, les droits du créancier qui y est soumis ne sont qu'éventuels et ne deviennent effectifs qu'à la réalisation de la condition tandis que ceux du créancier sous condition résolutoire sont certains dès la conclusion de la convention mais seront rétroactivement anéantis par l'intervention de la condition.

Etant donné qu'en l'espèce la société BBBBBBB n'a même pas exécuté son obligation une seule fois, la proposition formulée en contrepartie par la société AAAAAAA et consistant dans la diminution du loyer est devenue caduque, de sorte que cette dernière est en principe en droit de réclamer l'intégralité du loyer tel que stipulé dans le contrat de bail originaire.

Même s'il ressort des pièces versées en cause qu'en date du 3 juillet 2012 la société AAAAAAA a adressé le courriel suivant à la société BBBBBBB « nous continuons à geler les loyers pendant les travaux comme convenu mais merci de faire un maximum pour les charges ... pour vos travaux je confirme que l'on

en reparlera en janvier 2013 » et qu'il en ressort également que des travaux à l'intérieur de la galerie marchande ont débuté ou devaient débuter le 4 juin 2012, toujours est-il que le mandataire de la société BBBBBBB s'est limité à demander une comparution personnelle des parties sans conclure à une diminution du loyer. La société BBBBBBB n'a d'ailleurs ni offert en preuve ni établi quand les travaux invoqués ont débuté, jusqu'à quelle date ils ont eu lieu, qu'ils étaient d'une envergure telle qu'ils ont engendré une diminution de la fréquentation dans son magasin et qu'elle en a subi une perte commerciale.

D'ailleurs, CCCCCC de la société BBBBBBB a informé DDDDDDD le 22 novembre 2012 de son intention de quitter la galerie AAAAAAA pour la raison qu'elle n'est pas en mesure de faire face aux loyers. Elle a encore précisé qu'elle regrettait de devoir quitter *cette cellule magnifique* et que c'est à contrecœur qu'elle doit prendre cette décision. Le tribunal donne à considérer que CCCCCC ne formule dans son courriel aucun grief à l'égard de la société AAAAAAA pour ne pas avoir pu jouir paisiblement des lieux loués et elle ne conclut pas non plus à une diminution du loyer.

Au vu des développements qui précèdent et au vu des pièces versées en cause et des renseignements fournis à l'audience par la société AAAAAAA, la demande de cette dernière est à déclarer fondée pour autant qu'elle a trait aux arriérés de loyer, respectivement aux indemnités d'occupation, soit au montant de 72.882 €, sans qu'il y ait lieu d'ordonner une comparution personnelle des parties.

En effet, une comparution personnelle des parties ne constitue pas un moyen de preuve et le juge a un pouvoir discrétionnaire pour admettre ou refuser une telle mesure - la demande de comparution personnelle des parties est d'ailleurs à rejeter si les positions des parties sont d'ores et déjà opposées sur la question litigieuse.

Il convient d'augmenter le montant de 72.882 € des intérêts conventionnels de 10% l'an - tel que prévu à l'article 15) du contrat de bail signé entre parties - à partir de la mise en demeure, respectivement des demandes en justice faute de justifier le cours des intérêts conventionnels à partir des différentes échéances.

Etant donné que la société AAAAAAA n'a pas versé ni de décompte relatif aux charges locatives pour l'année 2012 ni pour l'année 2013, il convient de surseoir à statuer quant au volet des charges locatives jusqu'à l'établissement des décomptes et des pièces justificatives y relatifs.

#### La demande en résiliation et en déguerpissement :

CCCCCC écrit dans son courriel précité du 22 novembre 2012 adressé à DDDDDDD « *Bonjour Monsieur, Comme suite à notre entretien, je vous fais part par écrit de mon souhait de quitter la galerie AAAAAAA, à regret... En effet, je ne pourrai pas faire face aux loyers dès janvier 2013... Je dois trouver une solution ... et je n'en vois pas d'autre que de quitter ce local, malheureusement, car cette cellule est magnifique ... et c'est vraiment à*

*contrecœur que je dois prendre cette décision. Bien à vous, CCCCCC* » et elle obtient en guise de réponse du gérant de la société AAAAAAA la demande de lui remettre les clefs et de procéder à l'état des lieux avec son représentant pour le 20 décembre 2012 au plus tard.

Il tribunal en conclut que les parties ont résilié le contrat de bail d'un commun accord, de sorte que le tribunal est seulement amené à constater la résiliation d'un commun accord.

La société BBBBBBB n'ayant toujours pas quitté les lieux occupés, il convient de lui accorder un délai de seulement huit jours à partir de la notification du présent jugement pour libérer les lieux.

La saisie-gagerie pratiquée le 29 janvier 2013 par l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN sur les biens mobiliers de la partie défenderesse est régulière en la forme. Elle a été pratiquée à bon droit conformément à l'article 956 du nouveau code de procédure civile pour garantir le paiement des loyers échus et à échoir. Elle doit être validée et convertie en saisie-exécution. La saisie pratiquée pour les termes échus s'applique de plein droit aux termes à venir au fur et à mesure de leur échéance tant que la saisie existe (cf. La Haye et Vankerckhove dans Le louage des choses Edition 1964 n° 770 ss). La saisie-gagerie est donc validée à concurrence de l'intégralité de la dette échue au jour des plaidoiries. Il y a dès lors lieu d'autoriser la vente des objets saisis jusqu'à concurrence de la créance de la société AAAAAAA s'élevant à 72.882 €, le montant de 40.490 € augmenté de l'intérêt conventionnel de 10% l'an à partir du 15 octobre 2012, le montant de 16.196 € augmenté de l'intérêt conventionnel de 10% l'an à partir du 11 février 2013 et le montant de 16.196 € augmenté de l'intérêt conventionnel de 10% l'an à partir du 6 juin 2013, dates des demandes respectives, jusqu'à solde.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

Eu égard à l'importance des loyers demeurant impayés, il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement en ce qui concerne la condamnation aux arriérés de loyer du montant de 72.882 €.

La requérante ayant dû engager des frais non compris dans les dépens dans le seul but de faire valoir ses droits légitimes en justice, sa demande en octroi d'une indemnité de procédure est fondée à concurrence de la somme de 500 € au regard des éléments du dossier.

## **Par ces motifs**

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière de bail commercial, statuant contradictoirement et en premier ressort ;

**reçoit** la demande en la forme ;

**donne acte** à la société AAAAAAA S.à.r.l. l'augmentation de sa demande pécuniaire ;

dit **fondée** la demande de la société AAAAAAA jusqu'à concurrence du montant de 72.882 € ;

**condamne** la société BBBBBBBB à payer à la société AAAAAAA la somme de 72.882 € (**soixante-douze mille huit cent quatre-vingt deux euros**), avec les intérêts conventionnels de 10% l'an sur le montant de 40.490 € à partir du 15 octobre 2012, sur le montant de 16.196 € à partir du 11 février 2013 et sur le montant de 16.196 € à partir du 6 juin 2013, dates des demandes respectives, jusqu'à solde.

**constate** la résiliation du contrat de bail conclu entre parties d'un commun accord avec effet au 20 décembre 2012 ;

**condamne** la société BBBBBBBB à **déguerpir** des lieux loués avec tous ceux qui s'y trouvent de son chef **au plus tard huit jours après la notification du présent jugement** ;

au besoin **autorise** la requérante à faire expulser la défenderesse dans la forme légale et aux frais de cette dernière, ces frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés,

**ordonne** l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant toute voie de recours et sans caution en ce qui concerne la condamnation pécuniaire ;

**valide** la saisie-gagerie pratiquée le 29 janvier 2013 par l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN ;

la convertit en saisie-exécution ;

**autorise** la société AAAAAAA à faire procéder à la vente dans les formes de la loi des objets saisis à concurrence de 82.085,48 € constituant le montant de la créance en principal, plus les intérêts et les frais ;

**condamne** la société BBBBBBBB à payer à la société AAAAAAA la somme de 500 € (**cinq cents euros**) sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

**surseoit** à statuer quant aux avances sur charges réclamées pour les années 2012 et 2013 jusqu'à l'établissement du décompte charges pour les années en question ;

en attendant, fixe l'affaire au rôle général ;

**réserve** les frais et dépens de l'instance, y compris les frais de la procédure de saisie-gagerie.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nadine ERPELDING, juge de paix, assistée du greffier Philippe GEORGES, qui ont signé le présent jugement.

Nadine ERPELDING

Philippe GEORGES